



**PRÉFET
DE LA RÉGION
HAUTS-DE-FRANCE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Commission spécialisée
PDALHPD**

du 28 mai 2021

**Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement**

Ordre du jour

- 1) Actualités sur la prévention des expulsions (DIHAL)
 - 2) Contexte régional : les ménages prioritaires menacés d'expulsion (DREAL)
 - 3) Témoignage sur un dispositif de prévention des expulsions locatives dans le parc privé (GRAAL)
 - 4) FSL et prévention des expulsions locatives : actualités et témoignage sur la création d'un fonds de prévention des expulsions locatives (Conseil départemental 62)
 - 5) Témoignage sur la mise en place d'une charte de prévention des expulsions locatives dans le parc social (Bailleur social CLESENCE)
 - 6) Conclusion
-

Fonctionnement de la réunion

- Merci à tous de couper vos micro et caméra.
- Vous pourrez signaler l'intention de prendre la parole en levant la main (bouton sur l'interface Lifesize).
- Vous pourrez poser vos questions à la fin de chaque partie.
- Vous pouvez également écrire vos questions, commentaires dans le chat.
- Toutes les questions qui n'auraient pas eu de réponse pendant la séance, feront l'objet d'un retour ultérieur.

1) Actualités sur la prévention des expulsions locatives (DIHAL, Mr Ruiz chef de projet prévention des expulsions)

L'instruction du 26 avril 2021 relative à la préparation de la fin de la période hivernale

Parution le 26 avril 2021 d'une instruction interministérielle relative à la sortie de trêve hivernale en matière de prévention des expulsions locatives, dont les principaux axes sont :

- Reconduction du principe « pas d'expulsion sans proposition de relogement ou d'hébergement » ;
- Réduction du nombre de dossiers de CFP accumulés en 2020 à exécuter à l'issue de la trêve ;
- Echelonnement de la reprise de l'exécution des CFP en 2021 et 2022 dans les parcs privé et social en fonction des capacités de relogement et d'hébergement des territoires ;
- Limitation de l'afflux de nouvelles réquisitions par une politique de prévention plus active.

Il est demandé à chaque département de décliner ces axes dans un plan d'actions.

Pour faciliter le maintien dans le logement des ménages le temps de trouver une solution de relogement, le fonds d'indemnisation des bailleurs sera abondé de 20 millions d'euros en 2021.

Le plan interministériel de prévention des expulsions locatives

Dans les prochaines semaines, parution du 3^{ème} plan interministériel de prévention des expulsions locatives.

- Des mesures issues en partie des préconisations du rapport Démoulin ;
- Plan de soutien à la sortie de crise, en complément de l'instruction ;
- Les grands axes :
 - Définir et mettre en œuvre une stratégie territorialisée de sortie de crise en matière de prévention des expulsions locatives
 - Coordonner une prise en charge rapide et pluridisciplinaire des ménages menacés d'expulsion
 - Favoriser le maintien et améliorer les capacités de relogement des ménages menacés d'expulsion locative
- Des actions à mettre en place au cours des deux prochaines années ;
- 6 ministères concernés

Recrutement de chargés de mission sortie de crise

Comme annoncé par la ministre chargée du Logement, des crédits (issus de la Stratégie pauvreté) seront dédiés en 2021 et 2022 au renforcement des CCAPEX, à travers le recrutement chargés de mission visant à appuyer la mise en œuvre territoriale de l'instruction et des dispositifs d'aide à la sortie de crise en matière de prévention des expulsions :

- Suivi mensuel du plan d'action et des indicateurs prévus par l'instruction du 26 avril 2021 ;
- Mise en place et suivi de stratégies départementales de prévention des expulsions avec les bailleurs sociaux, en particulier en matière de relogement ;
- Lien avec les agences immobilières et les fédérations de bailleurs privés afin de développer leur inclusion dans les dispositifs de prévention des expulsions ;
- Lien avec les collectivités du bloc communal, afin de développer leur inclusion dans les dispositifs de prévention, et le déploiement de sous-commissions CCAPEX ;
- Accompagnement à la mise en place du diagnostic social et financier selon les modalités prévues par le décret du 5 janvier 2021...

En complément, ces chargés de mission pourront également être amenés à intervenir sur toute autre action prévue dans le cadre de la Charte départementale de prévention des expulsions locatives.

Ces ETP seront fléchés vers les Conseils départementaux ou les ADIL.

Un appel à candidatures a été lancé en mai pour identifier les territoires concernés (environ 70 ETP en 2021). Les besoins devront être remontés le 1^{er} juillet 2021.

2) Contexte régional : les ménages menacés d'expulsion en attente de logement

Remarques importantes :

_les données suivantes ne concernent que **les publics labellisés prioritaires dans SYPLO (au motif menacé d'expulsion)** : il s'agit des ménages reconnus prioritaires à reloger par les partenaires des PDALHPD et les commissions de médiation DALO

_ Elles ne présentent pas l'ensemble des ménages menacés d'expulsion dont les situations sont traitées par les CCAPEX (vision plus exhaustive mais difficile à traiter dans les délais)

Ménages prioritaires menacés d'expulsion (en attente de logement au 1^{er} janvier 2021)

	Nombre de ménages menacés d'expulsion en attente de logement au 1 ^{er} janvier 2021	Total nombre de ménages prioritaire attente de logement au 1 ^{er} janvier 2021	Part des ménages menacés d'expulsion sur total ménages prioritaires
2	18	460	4%
59	89	2316	4%
60	21	1284	2%
62	170	2160	8%
80	68	817	8%
	366	7037	5%

*A noter : a minima car certains ménages cumulent des difficultés mais le motif menacé d'expulsion n'apparaît pas en premier motif

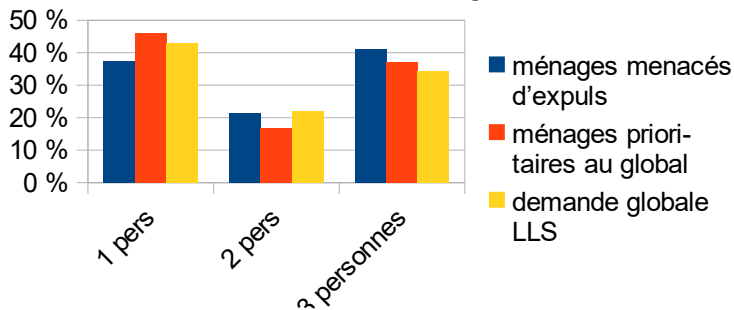
– Au 1^{er} janvier 2021 : a minima **366 ménages prioritaires*** en attente de logement au motif menacés d'expulsion, soit 5 % de l'ensemble des publics prioritaires (moyenne régionale) et 0,2 % de la demande locative sociale globale

– près de 70 ménages RPU DALO en attente de logement au motif menacé d'expulsion (15 % des motifs reconnus par les COMED, chiffre en augmentation de 2008 à 2019, avec recul en 2020)

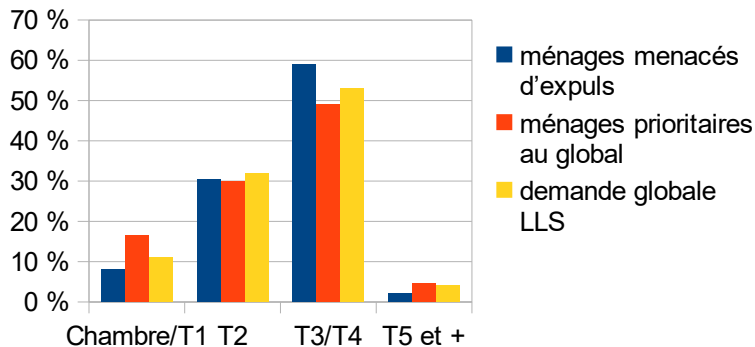
– Un public en volume peu important (5% de la demande prioritaire) mais **sous représenté au regard des attributions de logement sociaux effectuées au titre de ce motif (environ 3 % des attributions publics prioritaires)**

Profil des ménages menacés d'expulsion en attente de logement

Taille des ménages



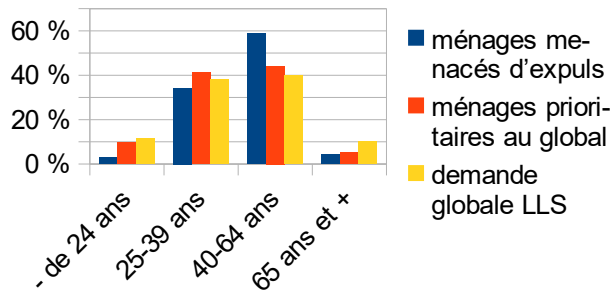
Type de logement souhaité



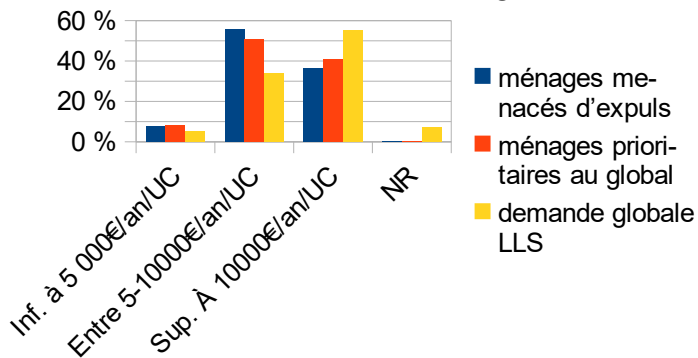
- Les ménages menacés d'expulsion (hors DALO) **attendent en moyenne 15 mois pour obtenir un logement** (12 mois pour les prioritaires et 11 mois pour les demandeurs LLS)
- Les publics menacés d'expulsion en attente de logement : **plus de familles et moins de publics isolés** que les publics prioritaires (et demande locative sociale au global)
 - Taille des ménages : **41 % de familles** (ménages > 3 personnes, contre 37 % pour les prioritaires et 34 % pour la demande LLS) et **37 % des ménages sont des publics isolés** (46 % prioritaires et 42 % demande globale)
 - Logement souhaité : près de **60 % de T3/T4** (50 % pour les prioritaires et 52 % pour la demande globale) et **8 % de T1** (16 % de T1 pour les prioritaires et 12 % pour la demande globale)

Profil des ménages menacés d'expulsion en attente de logement

Age des ménages



Ressources des ménages



- Les ménages menacés d'expulsion sont globalement plus âgés (tranche 40-65 ans) que les ménages prioritaires au global et plus largement les demandeurs de logement sociaux :
 - Près de 60 % entre 40 et 65 ans, comparé à 44 % pour publics prioritaires (et 40 % pour la demande LLS au global)
 - 37 % de publics ont – de 40 ans , contre 51 % pour la globalité des publics prioritaires (et 49 % pour la demande LLS)
- Les ménages menacés d'expulsion ont des ressources globalement inférieures :
 - 64 % des ménages ont des ressources < 10000 €/an/UC (59 % pour la globalité des publics prioritaires, et 39 % pour les demandeurs LLS au global)
 - 36 % des ménages ont des ressources > à 10000 €/an/UC, comparé à 41 % pour la globalité des publics prioritaires, et (a minima) 55 % pour les demandeurs LLS

Profil des ménages menacés d'expulsion en attente de logement

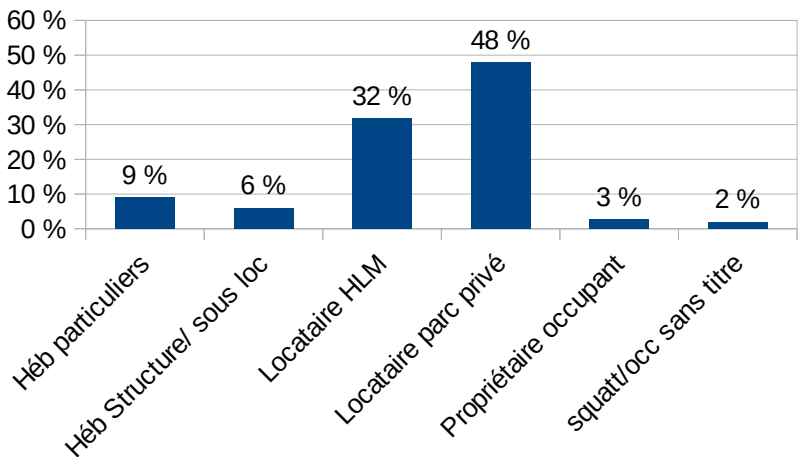
Mode de logement actuel des menacés d'expulsion :

- 48 % de publics sont locataires du parc privé
- 32 % locataires du parc social
- 9 % hébergés chez tiers (particuliers)
- 6 % hébergés en structures / sous locataires
- 3 % de propriétaires occupants
- 2 % en habitat de fortune/locataires sans titre

=> Une grande majorité des ménages menacés d'expulsion sont locataires (80%)

=> Une vigilance/enjeu particulier dans le parc privé

Mode de logement actuel



3) Témoignage de l'association GRAAL

Dispositif de prévention des expulsions locatives

Mme Parent, Coordinatrice projets



PRÉVENTION DES EXPULSIONS LOCATIVES

Une **MÉDIATION** qui sécurise **le locataire et le bailleur**
du parc privé en cours de procédure d'expulsion



GRAAL

Groupes de Recherche pour
l'Aide et l'Accès au Logement

122, rue de Douai 59000 Lille
www.graal-logement.fr





A l'origine du projet,

une **prise de conscience** sur

l'ensemble des **constats** faits au

fil des ans par l'association.

Objectifs du projet

- **Sécuriser** le locataire et le propriétaire
- **Assurer la continuité du parcours logement du locataire** : travailler le maintien ou le relogement du locataire

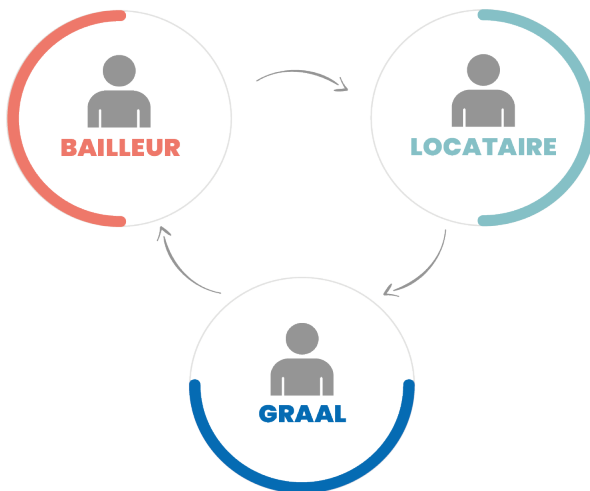
Comment ?

- **Aller vers** le locataire
- Mise en place d'un **accompagnement global**
- Se positionner en tant **que médiateur** entre le locataire et propriétaire
- **Suspendre la procédure d'expulsion**

LA CONVENTION TRIPARTITE

ENGAGEMENT DU BAILLEUR

- Suspension de la procédure d'expulsion.
- Reconnaissance du rôle de médiateur par le GRAAL.
- Communication avec le GRAAL.
- Adaptation à la situation particulière du ménage.



ENGAGEMENT DU LOCATAIRE

- Paiement d'une partie du loyer au GRAAL.
- Plan d'apurement de la dette locative.
- Adhésion à l'accompagnement.
- Démarches pour régulariser la situation.

ENGAGEMENT DU GRAAL

- Diagnostic de la situation.
- Médiation.
- Sécurisation du paiement du loyer au propriétaire.
- Mise en place d'un accompagnement global avec le locataire pour lever les freins à un maintien durable.



Partenariat nécessaire et indispensable

Richesse du **travail en partenariat**
permettant une expertise essentielle
dans le cadre du projet : CCAPEX,
Avocats, Agence immobilière,
Propriétaires, Associations, Dispositifs
de droits communs, ...



GRAAL

Groupes de Recherche pour
l'Aide et l'Accès au Logement

Quelques chiffres concernant l'année 2020

- 87 nouveaux locataires orientés sur le dispositif : 54% par la CCAPEX, 23% par le GRAAL, 11,5 % par les propriétaires ou les agences
- 115 ménages accompagnés
- 101 ménages sur 115 sont des personnes isolées avec ou sans enfant
- 35% sont au RSA / 24% sont des salariés / 11% sont sans ressource
- 57 accompagnements ont pris fin en 2020 : 0 expulsion, 31 relogements, 8 maintiens, 2 hébergements, 17 accompagnements ont pris fin pour non mobilisation
- 95% des dettes sont cadrées en fin d'accompagnement

L'année 2021

- **Evaluation par un cabinet de recherche** de l'action, dans le cadre du Logement d'Abord
- Déploiement de l'action dans le cadre de **la mise en place des équipes mobiles** de prévention des expulsions
- Volonté de **mettre en place une équipe pluridisciplinaire** dont l'objectif est de favoriser le maintien durable des locataires
- Poursuivre le travail d'expertise juridique pour **développer des modes de résolution à l'amiable** des conflits locataires / propriétaires

4) FSL et prévention des expulsions locatives :

_ Actualité relative à la mise en place du fonds national d'aide aux impayés

_ Témoignage du conseil départemental 62 sur la mise en place d'un fonds de prévention des expulsions (Mme Brisebarre, chef de mission)

Instruction du 11 mai 2021 relative au fonds national d'aide aux impayés locatifs

A travers l'instruction du 11 mai 2021, la ministre chargée du Logement a annoncé que le gouvernement allait abonder financièrement les FSL qui en feraient la demande, à hauteur de 30 millions d'euros.

- L'Etat s'engage, dans la limite d'un doublement de l'enveloppe consacrée au FSL maintien en 2019, à abonder financièrement les FSL qui seraient confrontés à une hausse des demandes d'aides en 2021 en matière d'impayé locatif, sous réserve d'adéquation de leurs règlements intérieurs à la situation de crise sanitaire ;
- Des conventions d'engagement seront signées dans les prochains mois entre les collectivités en charge du FSL (CD, Métropoles) qui le souhaitent et les préfetures ;
- Conditions d'octroi :
 - ouverture du plafond de ressources de façon à intégrer les ménages fragilisés par la crise (autour du SMIC pour une personne seule)
 - ouverture des critères relatifs au montant de la dette locative
 - octroi de l'aide sans condition de reprise préalable du loyer sur les mois antérieurs à la demande
 - absence de critères relatifs à la composition familiale
 - existence d'une procédure de traitement simplifiée et accélérée

Le Fonds de Prévention des Expulsions
Locatives du Département du Pas de
Calais au titre de la stratégie nationale
de lutte contre la pauvreté



Objectif : lutter contre les expulsions locatives ou l'ouverture d'une procédure d'expulsion par l'apurement d'un impayé de loyer.

Public : ménage identifié comme public du PDALHPD, en procédure d'expulsion ou non, locataire du parc privé et public et dont la situation ne peut ou n'a pas permis l'apurement de la dette par un dispositif de droit commun.

Principe : règlement de la dette effectué par la CAF directement au bailleur après une reprise régulière par le locataire du paiement du loyer.

Selon la situation, un abandon du bailleur et ou une participation du locataire est demandé.

L'aide financière peut être couplée à un accompagnement social.



Accompagnement social : confié à 6 associations couvrant l'ensemble du département.

Principe : avant l'ouverture d'une mesure d'accompagnement, l'association réalise un **diagnostic** complet portant sur :

- La situation budgétaire (ressources, charges, droits ouverts..)
- La situation locative : logement adaptée à la fois aux ressources et à la composition familiale
- La situation sociale : évaluation sociale permettant de proposer si besoin un accompagnement social

Nature de l'accompagnement : accompagnement **global** simple ou renforcé selon la situation. Les domaines d'intervention sont :

- Définir le projet logement
- Accompagner à la gestion budgétaire
- Accompagnement aux démarches administratives et à la vie quotidienne
- Aide à la médiation avec le bailleur
- Aide à l'insertion professionnelle
- Aide à la résolution d'autres difficultés liées à la santé et à la mobilité.

Durée de l'accompagnement : 12 mois.

Modalité et fréquence d'intervention : obligatoirement au domicile du locataire.

- Mesure simple : 1 rencontre hebdomadaire
- Mesure renforcée : 2 à 3 rencontres hebdomadaires

Les crédits 2020 au titre du Plan Pauvreté sont de 440 000 € pour le règlement des impayés de loyer et pour les mesures d'accompagnement social (dispositif débuté en 12/2020).

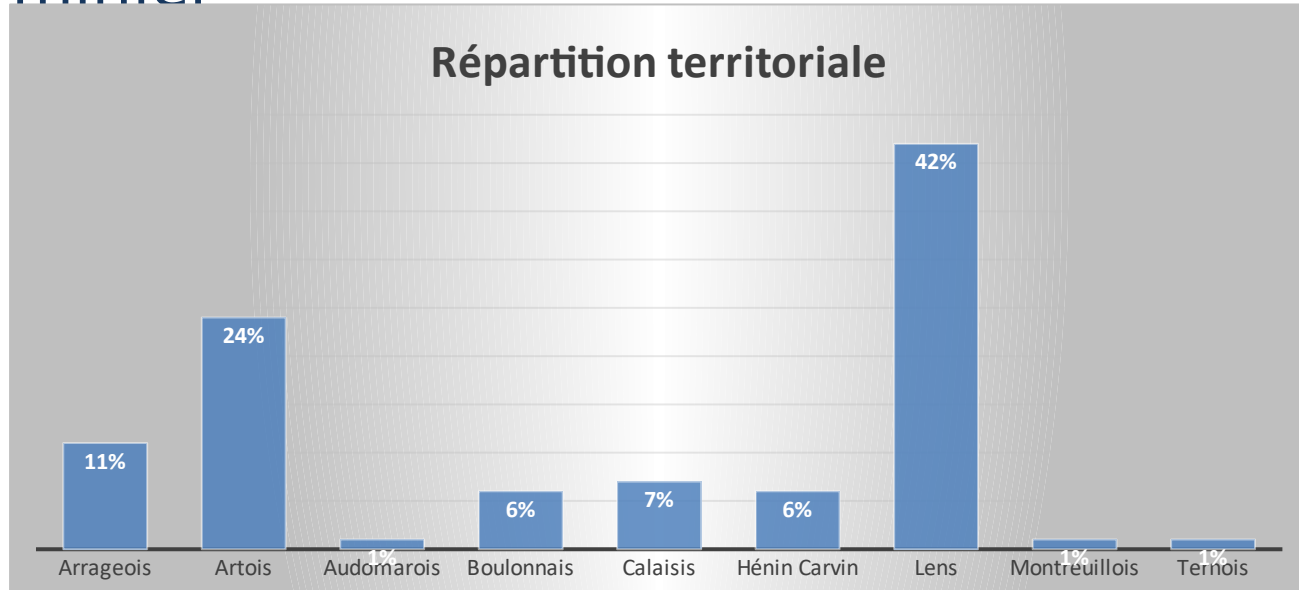
- **Sur le volet impayés de loyer** : 18 920 € aides versées et 94 739 € en engagement liés aux périodes probatoires ;
- **Sur le volet accompagnement** : 4 360€ versés et 25 200 € engagement liés aux mesures débutées.

Chiffres clés au 7 mai 2021

- Nombre de **dossiers déposés : 124**
- Nombre **d'accords : 9** dont 3 avec un abandon bailleurs
- une aide moyenne de **2 102 €**
- Nombre de dossiers en **cours d'instruction : 75 dont 40 en période probatoire et 3 accords de principe**
- Nombre de **réorientations, rejets et sans suite : 40**
- **94% du parc public**
- **55% en procédure d'expulsion**

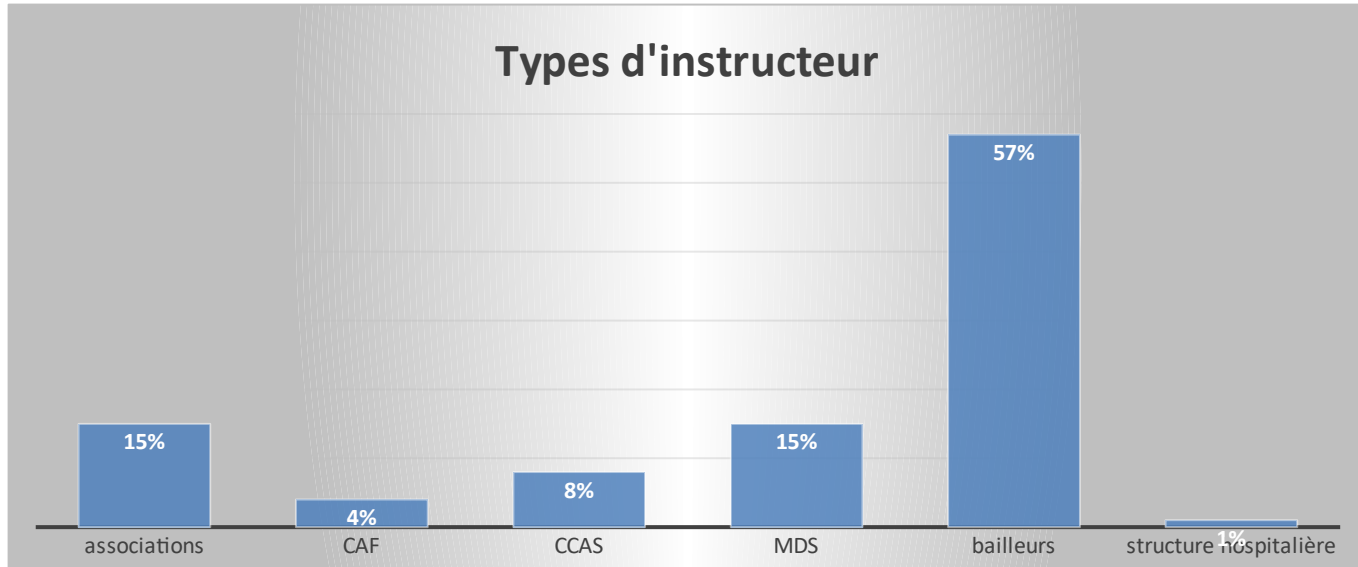


74% des dossiers déposés relèvent du territoire du bassin minier





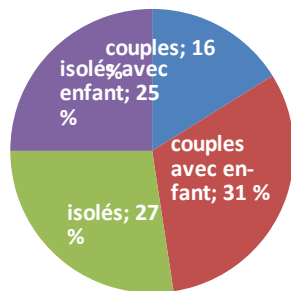
Dispositif sollicité en grande majorité par les bailleurs



Profil des déposants

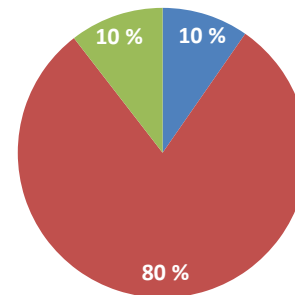
composition familiale

- couples
- couples avec enfant
- isolés
- isolés avec enfant



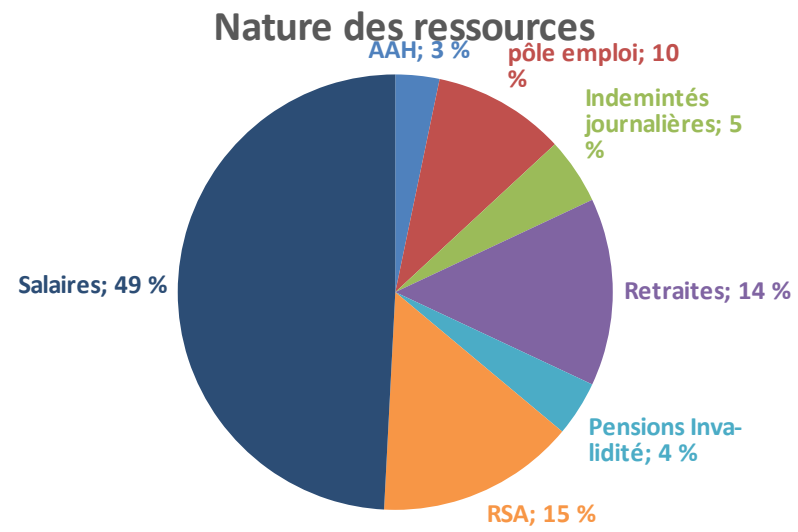
Age des déposants

- 18 à 25 ans
- 26 à 61 ans
- plus de 62 ans





50 % de salariés dont une grande majorité hors barèmes FSL.



Motifs des 40 rejets et sans suite :

- 45% : orientation sur le FSL
- 15% : refus du bailleur soit de maintenir le locataire soit d'abandonner une partie de la dette
- 15% : orientation Banque de France ou impayés de loyer déjà inclus dans un dossier
- 7% : souhait du locataire de quitter le logement

Bilan de l'accompagnement social

6 associations sont conventionnées : FIAC, MAHRA, EPDAHAA, AUDASSE, LVA et APSA

- **37 diagnostics mandatés**
- 5 portes closes
- 8 en cours
- 8 orientés sur un accompagnement FSL : ASLL
- **7 accompagnements FPEL**

5) Témoignage du bailleur social Clésence

Projet Clésence/Association sur la mise en place d'une charte de prévention des expulsions locatives

Mme Dubus, Responsable recouvrement territorial



Projet CLESENCE/Asso ciation

www.clesence.fr

 @Clesence_AL

Clésence 
Groupe ActionLogement

SOMMAIRE

- Contexte
- Charte d'engagement en faveur des locataires en difficultés financières en lien avec le Covid 19
- Rédaction partenariale de la procédure de la mise en œuvre d'un dispositif d'aide au maintien exceptionnel en lien avec la crise sanitaire
- Résultats



Contexte

- Période de Crise Sanitaire:

Dès le début de la crise sanitaire, Clésence a œuvré pour une organisation spécifique afin d'assurer la continuité du service. Il a fallu se mobiliser pour lutter contre l'isolement et pour que chaque situation trouve un écho attentif.

- Augmentation des Impayés et des Situations fragiles:

Malgré la mobilisation des équipes de Clésence dans cette période de forte incertitude, nous avons pu constater l'augmentation des situations d'impayés et de fragilités.

C'est dans ce contexte que les représentants des locataires, leurs confédérations, le département et Clésence ont coopéré et ont élaboré des chartes d'engagement pour accompagner et soutenir les locataires les plus fragiles.

La Charte d'engagement

L'Engagement CLESENCE/Représentants des locataires et leurs confédérations:

Cette charte d'engagement en faveur des locataires rencontrant des difficultés financières en lien avec le Covid 19 a été signée le 20/08/2020 entre les représentants des locataires, les confédérations et Clésence.

Elle a fait l'objet d'un avenant le 30/11/2020.

Clésence s'est engagée à prendre contact avec tout locataire dont elle constatait les difficultés de paiement liées à la période du confinement COVID 19. L'engagement de Clésence porte également sur le suivi régulier de ses locataires montrant des signes de fragilités.

L'objectif de cette charte était d'offrir à nos clients un conseil individuel et une analyse préventive des conséquences économiques du confinement sur leur situation personnelle. En complément, les équipes de Clésence ont également identifié toutes les actions envisageables et les aides mobilisables de droit commun (Aides Action Logement, orientations vers des structures externes, FSL...)

La Charte d'engagement

Lors de cet engagement, il a été décidé que pour nos locataires se trouvant dans l'incapacité de s'acquitter de leur loyer en cours, un paiement partiel pouvait être maintenu sur présentation de justificatifs de la baisse de leur ressources.

Pour cela, les collaborateurs de Clésence ont effectué des évaluations sociales et budgétaires pour une prise en charge optimale de chaque situation.

Des plans d'apurement, pouvant aller jusqu'à 12 mois, ont dans ce cadre été pris avec nos locataires.

La Rédaction Partenariale

La Procédure Exceptionnelle du FSL Maintien COVID 19

Clésence a participé à l'écriture d'une procédure exceptionnelle d'aide au maintien dans le cadre du contexte de crise sanitaire pour élargir son champs d'application et limiter les impayés.

L'aide s'adressait aux ménages qui connaissaient des difficultés financières en lien avec leur activité professionnelle dégradée, conséquence de la crise sanitaire COVID-19.

Il devait s'agir des ménages qui :

Se retrouvaient au chômage technique ou partiel

Ne pouvaient pas reprendre une activité saisonnière

Avaient cessé temporairement leur activité (artisans, commerçants, professions libérales)

Le FSL intervenait dans la limite de 1 000 € ou 2 mois de loyer si le montant est inférieur à 1 000 €.

L'aide était accordée sous forme d'avance remboursable à hauteur de 50 €/mois.

Résultats

Quelques Chiffres:

Depuis la signature de la Charte d'engagement Clésence/Représentants des locataires, ce sont 1 606 accords de paiement qui ont mis en place.

Depuis la rédaction de la procédure exceptionnelle du dispositif de l'aide au maintien, ce sont 83 dossiers qui ont été constitués par Clésence au bénéfice de nos locataires.

Cet engagement et ce partenariat ont permis de limiter les impayés et prévenir les expulsions mais surtout de prévenir toute situation fragile et d'isolement dans ce contexte de crise sanitaire.



6) Conclusion
